

---

---

# 不動産チラシ勉強会

---

---

選べる仲介グループ 仲秋尊博

# 一括売却査定の際の媒介獲得率と獲得単価について

イエウールから聞いた **媒介獲得率** は なんと...



**4%～(高値預り含む)**

...ということは「100本電話をうけて4本」



1本につき1万3千円がとんでいくから

100本だと 税込み合計 → **143万円**

**1件受注単価 35.75万円**

実際はチャレンジ価格で媒介預かるケースも多いから預かっても売れないケースも

## チラシでの媒介獲得単価

媒介獲得率 30%超 月3件反響あれば1件媒介

チラシ反響率 5000分の1 (良質なチラシの場合)

チラシ印刷 1枚2円 15000部印刷で3万円

配布委託 15000部✖6円=9万円+α

# 一括売却査定の際の媒介獲得率と獲得単価について

**反響 5000枚で1件 (優秀なチラシの場合)**

**半年で成果出すなら 1日500枚**

**1年で成果出すなら 1日250枚**

**これを達成するためにどのような行動目標を作り行動を継続できるかどうか？が全て**

**個人(無名)不動産の場合  
チラシの狙いどころは？**

売主の悩み

悩み  
問題

多

金額が高いと  
士業・銀行介入  
大手不動産の付き合い



売却期間  
住宅ローン  
離婚  
相続  
病気



旗竿地  
築30年以上  
不人気

低

査定金額

高

タワマン  
築浅  
人気エリア



少

大手不動産で解決可能  
個人に相談行く理由がない



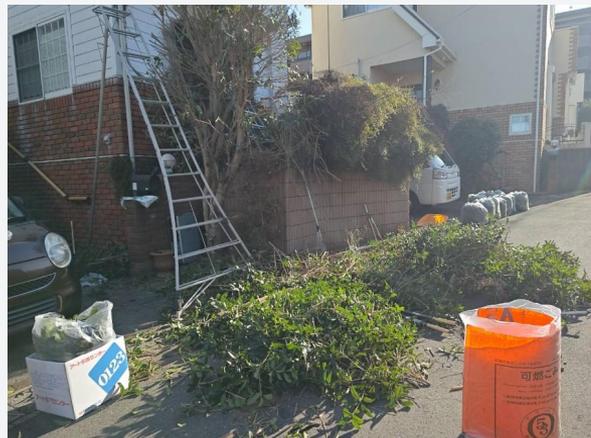


仲秋のチラシ成果報告事例 茨城県

チラシから買取り希望  
階段のみ 最上階 100万

床 洗面台 交換で約30万

380万円で売却



数日前に、専任頂いた中古戸建の植木刈りのお手伝い、頑張ってきました。

(X載せました)

10時間かかりました。

帰宅したら、携帯持つ手もプルプル震え(笑)、今も全身筋肉痛です。

でも、外観の印象変わりましたよ。

今月下旬に売主が引越し予定です。

また来て頂くのは申し訳ない限りですが、動画撮影方法教えて下さい😊

平らを測る方法も教材として動画撮影

しながら教えてほしいです。

## チラシを撒く上での注意点 7選(超重要)

- ①人気学区から責めない (効果でない) 築浅マンション売れない だけど売却出来るエリア 目安 飯田G建売が出るエリア
- ②反響の多い日がある (チラシ配布の予定を組む)
- ③月1ペースで同じエリアを撒いても少ないくらい (認知されない)
- ④チラシ1枚で66万円 180万の中古でも66万円
- ⑤チラシごときで起こるクレイジーな人はいる 言い訳考える (きっと孤独 人生うまくいってない) 気にしないメンタル
- ⑥マンション配布は土日か夕方 (嫌ならやめるかコスト増やす)
- ⑦目標設定と行動目標ないと続かない 何を達成したいのか?

**チラシ配布にかかるコスト管理を徹底**

**ポスティング業者に一度に大量依頼させない**

**信頼できる業者が抜き打ちチェック**

**全戸配布か戸建て限定配布なのか？**

**安い印刷業者を探す ラクスルでも高い**

**次頁で価格比較**

最短お届け日	最短明日着 (当日出荷)	01/20(月)～ (1営業日出荷)	01/21(火)～ (2営業日出荷)	01/22(水)～ (3営業日出荷)	01/23(木)～ (4営業日出荷)	01/24(金)～ (5営業日出荷)	01/26(日)～ (7営業日出荷)
4,500部	¥15,204(税込)	¥13,442(税込)	¥13,151(税込)	¥13,020(税込)	¥12,868(税込)	¥11,264(税込)	¥11,151(税込)
5,000部	¥13,961 ¥15,357(税込)	¥12,343 ¥13,577(税込)	¥12,076 ¥13,283(税込)	¥11,956 ¥13,151(税込)	¥11,837 ¥13,020(税込)	¥11,167 ¥12,283(税込)	¥10,240 ¥11,264(税込)
5,500部	¥16,329 ¥17,961(税込)	¥12,520 ¥13,772(税込)	¥12,197 ¥13,416(税込)	¥12,076 ¥13,283(税込)	¥11,956 ¥13,151(税込)	¥11,299 ¥12,428(税込)	¥10,593 ¥11,652(税込)
6,000部	¥17,780 ¥19,558(税込)	¥16,494 ¥18,143(税込)	¥16,240 ¥17,864(税込)	¥15,859 ¥17,444(税込)	¥12,120 ¥13,332(税込)	¥11,420 ¥12,562(税込)	¥10,699 ¥11,768(税込)
6,500部	¥19,243 ¥21,167(税込)	¥17,799 ¥19,578(税込)	¥17,399 ¥19,138(税込)	¥16,159 ¥17,774(税込)	¥15,999 ¥17,598(税込)	¥11,599 ¥12,758(税込)	¥10,820 ¥11,902(税込)
7,000部	¥20,699 ¥22,768(税込)	¥18,745 ¥20,619(税込)	¥18,559 ¥20,414(税込)	¥18,246 ¥20,070(税込)	¥16,990 ¥18,689(税込)	¥14,686 ¥16,154(税込)	¥11,520 ¥12,672(税込)
7,500部	¥20,920 ¥23,012(税込)	¥20,452 ¥22,497(税込)	¥19,699 ¥21,668(税込)	¥19,432 ¥21,375(税込)	¥17,973 ¥19,770(税込)	¥15,559 ¥17,114(税込)	¥14,879 ¥16,366(税込)
8,000部	¥23,622 ¥25,984(税込)	¥21,777 ¥23,954(税込)	¥20,877 ¥22,964(税込)	¥20,599 ¥22,658(税込)	¥18,954 ¥20,849(税込)	¥15,721 ¥17,293(税込)	¥15,028 ¥16,530(税込)
8,500部	¥25,085 ¥27,593(税込)	¥23,087 ¥25,395(税込)	¥22,036 ¥24,239(税込)	¥21,799 ¥23,978(税込)	¥19,936 ¥21,929(税込)	¥15,879 ¥17,466(税込)	¥15,179 ¥16,696(税込)

主文件数

合計金額(税込) **¥16,366**

カートに追加する

# 商品金額1,000円以下でも送料無料(全国1か所まで)

商品内容

サイズ A4 (210×297mm)

用紙 光沢紙(コート紙)

厚み 標準(90kg)

納期

7営業日  
以内発送

もう少し早く >

最短納期 >>

	片面1色	両面1色	片面4色	表4色 裏1色	両面4色
表					
裏					
5,000部	(8,830円 税込)	(10,870円 税込)	(10,320円 税込)	(11,650円 税込)	(11,490円 税込)
6,000部	(11,920円 税込) 8,619円(税抜) (9,480円 税込)	(13,950円 税込) 10,691円(税抜) (11,760円 税込)	(12,920円 税込) 10,100円(税抜) (11,110円 税込)	(15,630円 税込) 11,591円(税抜) (12,750円 税込)	(15,630円 税込) 11,301円(税抜) (12,430円 税込)
6,500部	(12,720円 税込) 9,200円(税抜) (10,120円 税込)	(14,970円 税込) 11,501円(税抜) (12,650円 税込)	(13,690円 税込) 10,828円(税抜) (11,910円 税込)	(16,890円 税込) 12,600円(税抜) (13,860円 税込)	(16,890円 税込) 12,164円(税抜) (13,380円 税込)
7,000部	(13,540円 税込) 9,791円(税抜) (10,770円 税込)	(15,980円 税込) 12,310円(税抜) (13,540円 税込)	(14,450円 税込) 11,546円(税抜) (12,700円 税込)	(18,160円 税込) 13,600円(税抜) (14,960円 税込)	(18,160円 税込) 13,019円(税抜) (14,320円 税込)
7,500部	(14,350円 税込) 10,373円(税抜) (11,410円 税込)	(17,000円 税込) 13,119円(税抜) (14,430円 税込)	(15,230円 税込) 12,264円(税抜) (13,490円 税込)	(19,440円 税込) 14,600円(税抜) (16,060円 税込)	(19,440円 税込) 13,873円(税抜) (15,260円 税込)

## 不動産チラシには6種類ある

○特権階級チラシ 大手不動産 地場私鉄系大手

○デザインチラシ プロのデザイナーを使用

○テクニックチラシ ハウストゥ

○感情チラシ 手書き 漫画 →共感を得られやすい

○自己中無意味パクリチラシ 主語が自分 自社の立ち位置わかっていない

○プレゼントチラシ 商品券 仲介手数料無料

その他かけ合わせのハイブリッド型も

料金後納

ゆうメール

法人  
住川急便株式会社  
住川急便営業所  
〒105-8518  
東京都港区芝浦5丁目7番2号  
住川急便ビル5階501号室  
TEL:03-5561-1111

435-0014  
浜松市東区大南町 83-4  
プライトタウン大南  
401  
ご所有者様

分譲マンションを売るなら貸すなら

安心 丁寧

遠鉄の不動産

Entatsu Real Estate

無料売却査定

賃貸物件募集中

すみふの仲介 ステップ

# 求む 売却不動産

相談  
無料

査定  
無料

秘密  
厳守

2023年12月31日(日)まで

売却応援キャンペーン実施中 無料査定

2023年12月31日(日)までにご所有物件の無料訪問査定をご依頼いただくと  
遠鉄百貨店商品券 3,000円分をプレゼント!<sup>(※)</sup> さらに 定額に加えて、ご購入をご依頼いただくと  
遠鉄百貨店商品券 10,000円分をプレゼント!<sup>(※)</sup>

さらに プライトタウンのオーナー様は仲介手数料1割引!



静岡県西部密着 宅地建物取引士 114名在籍 安心と信頼のスタッフ!

## 不動産のプロ集団

「この人になら!」と安心してお任せいただけるよう、お客様のご相談に親身にお応えします。

資格保有者一覧 (2023年6月現在)

宅地建物取引士.....114名	CPM®(米国不動産経営管理士).....1名	賃貸不動産経営管理士.....46名
上級相続支援コンサルタント.....4名	公認不動産コンサルティングマスター.....3名	AFP認定者.....3名
相続支援コンサルタント.....20名	住宅ローンアドバイザー.....3名	ファイナンシャル・プランニング技能士.....106名
相続診断士.....8名	1級建築士.....13名	インテリアコーディネーター.....3名
行政書士.....3名	2級建築士.....35名	カラーコーディネーター.....18名

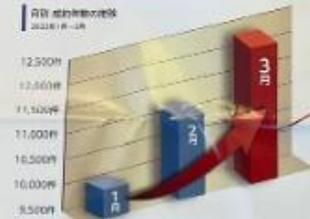
## 遠鉄の不動産

Entatsu Real Estate  
TEL. 053-471-0202

浜松店 (浜松店) ご予約優先につきご来店前にお電話ください!  
浜松市中央区八幡町15-5  
営業時間:10:00-17:00  
定休日:火・水曜日  
無料査定依頼は  
電話または  
WEBにて



## 売却するなら今がチャンス!



### 3月は不動産取引が活発になるシーズンです。

不動産をご売却をお考えでしたら  
住友不動産販売「すみふの仲介ステップ」へ  
ぜひご相談ください。

### PICK UP サービス

#### 弊社独自のシステムで早期の高値売却<sup>1)</sup>をサポート

弊社独自のシステムにより、7,500社以上の登録宅地建物取引士から物件情報をもとに  
適切な紹介先を厳選して一挙紹介いたします。



登録宅地建物取引士数  
**7,500**社超

1物件あたりの平均紹介件数  
**1,100**件超

- STEP 1 紹介先の選定や  
意向の調査  
書類準備等して  
売却の準備が完了
- STEP 2 売却開始に際して  
買手が上記の条件に  
合致した方が  
買付(売却)が完了
- STEP 3 一時的な売却/譲渡に  
間に合うように  
ご対応いたします
- STEP 4 サイズに購入する  
住宅を探している方、  
購入に準備が整った方  
の紹介先

## すみふの仲介 ステップ

つなぐ。育へ。未来へ。  
東急リバブル

マンション・戸建・土地までも。  
東急リバブルが  
買取ります!



## 不動産買取サービス

詳細は  
コチラから!

「不動産の売却って色々面倒そう…」そんなあなたにおススメ!  
リバブル不動産買取 東急リバブルが、お客様のご所有不動産を直接買取ります。



### 最短7日で現金化!

Merit 01 仲介手数料  
不要です!



東急リバブルが直接買取のため、  
仲介手数料はかかりません。

Merit 02 現金で  
買取ります!



お客様のスケジュールに合わせて、  
最短7日で現金化することが可能です。

Merit 03 周囲に知られず  
売却できます!



売却についての広告活動は行いませんので、  
ご近所に知られることなく売却できます。

Merit 04 古い建物まで  
そのまま引取ります!



家具や不用品、古い建物が残っていても、  
現状のままで売却が可能です。

Merit 05 広い土地も  
買取ります!



広い土地の買取も可能です。当社は土地分譲のほか、  
戸建分譲やマンション分譲用地も求めています。

Merit 06 見学対応の  
手間がありません!



仲介による売却は、何組もの希望者のご案内が必要  
ですが、当社買取ならその手間は不要です。

東急リバブルが自ら買取を行う物件は、必ずしも100%現金での買取ではありません。売却の可否や希望額を事前に話し、当社の買取価格もご提示させていただきます。売却の申し込みは必ずしも東急リバブルに限りません。ご不明な点は必ずお問い合わせください。

# 遠鉄の不動産 売却不動産募集中!

## ご所有不動産の スピード売却 高値売却

を目指すなら

# 「今」

がその  
タイミングです。



## 売主様に有利な市況です!

つまり

購入相談数  
(需要)

>

売出物件数  
(供給)

=

売り手市場  
(売主様に有利な市場)

※購入相談件数対売出物件数比率(2019年対2020年度の購入相談件数対比)

まずは**無料査定**をしてみませんか?  
お電話での査定も承ります!

無料査定

秘密厳守

## 遠鉄の不動産【高台店】

Entetsu Real Estate

早川  
携帯

080-5843-1423

浜松市中央区葵東2-5-8  
営業時間 / 10:00~17:00  
定休日 / 火曜・水曜

<https://www.fudosan-entetsu.jp/balbi/>

遠鉄の不動産 売買 検索

当店舗はこちら



中古住宅  
土地  
マンション

# 買取ります

無料査定

秘密  
厳守

スピード  
回答

## センチュリー21中央不動産の買取メリット

- ゴミ屋敷OK!不用品有り(家具家電など) そのまま買取ります
- 雨漏り、白蟻被害、水漏れOK! そのまま買取ります
- 古家の解体は不要、測量も不要です! そのまま買取ります

✓ **現況のまま買取ります!**

- ✓ 直接の取引なので仲介手数料は掛かりません。
- ✓ スピード査定!スピード買取!現金化まで最短1週間。



60秒  
簡単入力!

ネット査定はこちらから



- 今すぐ査定してほしい
- とりあえず **査定だけ** したい
- 価格によっては** 売却したい
- できるだけ **早く売却** したい

あなたの「売りたい」を応援します!!

弊社買取の特典 無料で相談可能!

税理士へ税金相談 (贈渡税・相続税など)

司法書士へ各種相談 (相続・債務整理など)

CENTURY 21 中央不動産 **地域密着!** 不動産売買の専門家として、誠心誠意ご対応いたします。

本社・浜松店

0120-684-021

静岡県浜松市浜名区小松3180



静岡店

0120-739-021

静岡県静岡市駿河区中原364-1



磐田店

0120-390-540

静岡県磐田市下万能152



年間査定実績

1394件

リースバック相談できます。



	仲介 (一般的な売却)	長谷工の買取 (長谷工が買主)
①仲介手数料	<b>必要</b> 売買価格3000万円の場合、105万6000円必要	<b>不要</b> 長谷工が直接買い取るため不要
②契約不適合責任	<b>有り</b> 引渡し後、最長3か月の売主責任有	<b>無し</b>
③情報公開	<b>広く情報公開</b> 折込広告、投函チラシ、インターネット等 広く情報公開しお客様を募集。	<b>情報公開しない</b> 周囲に知られることなく売却可能
④部屋の見学	<b>多くの方が見学</b> 購入希望者が見学 (同マンション内の住人や、お隣様も見学することもあります)	長谷工の <b>担当者のみ見学</b> 一般の方が見学することはありません
⑤室内状況	<b>場合によりリフォームが必要</b>	<b>室内状況不問</b>
⑥売却期間	<b>長期の可能性あり</b> 1週間で契約することもあれば、半年以上かかる可能性もあります。	<b>短期間で契約</b> 買取金額提示から契約までが早い
⑦ローン解約	<b>ローン解約あり</b> 住宅ローンの審査が否決された場合解約	<b>ローン解約無し</b> 現金買取のため、解約の心配無し。
⑧引渡し・現金化	<b>要調整</b> 購入者の希望時期と調整が必要のため、 売買代金の受取日も変動。	<b>ご希望を考慮・現金化</b> 引渡し時期・売買代金のお支払いも、 所有者様のご都合を最大限考慮。
⑨持置物 (不用品・家具)	<b>自ら処分・手配</b>	<b>長谷工にご相談ください。</b>

## 特権階級チラシの進化系

「長谷工のマンション直接買取」は、  
**築年数が経っているマンションも大歓迎です。**

- 「売れないかもしれないという不安」
- 「販売中の見学者の対応が面倒」
- 「売却後の万が一のトラブル(暇潰)が不安」
- 「リフォームしないと売れないかも」
- などの不安を払拭します。

買取金額の査定は**もちろん無料**なので、

まずはご自宅の査定から  
**無料買取価格査定**  
好評実施中



信頼できる不動産会社はお決まりですか？

# マンションのご売却は 私たちに**ご相談**ください

急な転勤・転職が  
決まった



家族が増えた



返済が  
大変になった



相談したいけど...

こんな不安はございませんか？

いくらくらい売れるだろうか。

強引な営業をされないだろうか。

初めての売却でも分からないが大丈夫だろうか。

専門的なことを分かりやすく教えてくれるだろうか。

書類の作成や手続きなど丁寧に教えてくれるだろうか。

今、困っている方も

将来に**不安**がある方も

## ご安心ください！

不動産を知り尽くした大和ハウスグループの私たちだからこそ  
お客様に寄り添ったご売却をお手伝いいたします

マンション  
販売戸数

100,487件

※2022年10月現在

マンション  
管理戸数

377,747件

※2022年10月現在

大和ハウスグループは  
全国ネットワーク

お客様の不動産を  
全国の購入希望者へ  
ご紹介いたします。



「とりあえず話だけ聞いてみようかな」でも大丈夫です。お気軽にご連絡ください。

査定無料

相談無料

買取相談可

査定のご依頼は  
こちらから▶



トウダと読みます。

# 任田 悠作

です。

売れるチラシ  
作ります！



自分の強みを活かして  
お客様の満足のいく売却を目指します。

平成5年12月15日生まれ

27歳

A型

浪速のビバリーヒルズ

## 安倍野生まれ 安倍野育ち

今も安倍野の松崎町に住んでます

こう見えて2人の  
娘のお父さんです

娘には超あまいです...

中・高と陸上部で  
三段跳びをしてました

ホップ・ステップ・ジャンプ!!

## デザインの作成が得意です

デザイン会社で務めていた経験があるので、販売チラシの作成などが得意です！

携帯：080-7376-4696

お気軽にご連絡ください

メール：info@danran-j.jp

LINE ID：danran01

## 大和ハウスリアルエステートの強み ② 多様な不動産売却方法が提案可能!

時間がかかってもいいので  
できるだけ高く売りたい

希望価格で  
売り出し!

販売中



[価格:★★★★ スピード:★★]

### 仲介販売

販売の依頼形態(媒介形態)を決めて  
いただき、販売を依頼する方法です。

高く売りたいけど、  
売れないリスクは避けたい方

売り出し  
開始!

販売中



一定期間経過で買取へ

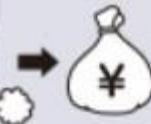
[価格:★★★ スピード:★★★★]

### 買取保証付仲介

一定期間仲介販売し、売却できなかった場合は、予め提示  
させていただいた「買取保証の金額」で買取いたします。

最短10日後に入金!  
とにかく早く売りたい方

すぐに  
現金化!



[価格:★★ スピード:★★★★★]

### 当社買取

お客様の大切な所有資産を最大限に評価して  
私たちが直接「不動産の買取」を行います。

ハウストウ系 テクニックチラシ

# 物件の売却をお考えの方へ

マンション名

限定!

現在、弊社のお客様で 当マンション限定で  
お探しの方が 1組 居られます!

予算

2000

万円程でお考えです!

査定無料・相談無料  
即金買取・秘密厳守

店舗外観  
住所

販売方法~引渡しの流れまで

詳しくご説明させていただきます! 担当 名前 まで

会社  
キャラ

店舗名

売却物件大募集!

お気軽にお問い合わせ下さい!

店舗電話番号

●アルボックス上飯田リバーサイドタワー にお住まいの皆様へ

Q.不動産売却活動を行う際、  
窓口となる不動産仲介会社に  
最も必要なものは何でしょうか？

## A. 豊富な販売実績 に裏付けされた 販売戦略 です



■このようなお話、不動産会社から  
聞いたことはありませんか？ ■  
お探しのお客様がいるので、売却活動はお任せ下さい！  
販売活動においては、インターネットホームページに  
力を入れています！



**売却を任せて、本当に大丈夫ですか？**

・「お探しのお客様」「インターネットホームページ」で  
成約しなかった場合、その後の販売活動はどうなりますか？

☆販売活動は、順調な時ばかりではございません。

**行き詰った時に「次の一手を出せる」**

**「アドバイスできる」仲介会社が必要です。**



その会社が、当エリアで**販売実績・戦略**のある

## 東急リバブルです

◆我が家はいくら？ 無料査定受付中◆ お気軽にお電話下さい



東急リバブル株式会社 一社センター

TEL:0800-222-8109 名古屋市名東区高社1-263-1階

日曜・祝祭日も営業しております。  
(定休日:毎週火曜日・水曜日)

※携帯・自動車電話・PHSからも  
ご利用になります。

# 至急

## 2組のお客様がお探しです ブライトタウン大蒲

探されているお客様がいるので、  
即ご案内させていただきます。

無料  
相談

無料  
査定

秘密  
厳守

※汚れたまま、傷んだままで、室内状態は一切問いません。



✓ファミリー向けのマンション  
✓3LDK以上、65㎡以上  
(ご予算〇〇〇〇万円)  
♪4人家族様がお探しです。



✓2LDK以上、駐車場1台  
(リフォームを検討されているので、  
汚れ・痛みがあっても大丈夫です)  
♪年配のご夫婦がお探しです。



担当：宮崎涼太

上記条件が揃っていない場合でも、是非ご相談ください！

不動産の売却は  
ハウズドゥ浜松東に  
お任せ下さい！

スピード  
査定

秘密  
厳守

親身な  
対応

秘密  
厳守



HOUSEDO ハウズドゥ 浜松東(株)アーク  
静岡県知事(2)第013998号

ハウズドゥ 浜松東

TEL

053-424-8030

T 430-0801

静岡県浜松市中央区神立町118-16 Sエースト1F

【営業時間】10時～19時

【定休日】水曜日

FAX

053-424-8031

CENTURY 21

# 急募!

## 売却不動産募集中!!

国内店舗数 **No.1** 全国 **994** 店舗  
※2024年8月末時点

当社買取の場合は  
仲介手数料  
残置物  
撤去費用 **0円!**etc...

**相談無料 秘密厳守**

**即日査定**  
いたします

**簡易査定**  
コチラから



デザイン+小手先テクニック  
フランチャイズ加盟店系

元物件探しております。

閲覧して頂きありがとうございます。  
こちらのマンション限定で購入されたい方が I組 おります。

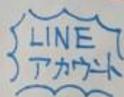
売却をお考えの方は下記の番号にお電話下さい。

売り出す前に一度私の話を聞いてください!!

セコネリ-21

(株)マックス不動産販売 担当みね

Tell 0120-808-821



貴マンションにお住まいの皆様

突然のお手紙で失礼致します。

私は、浜松市南区にあり、あらびぎ不動産株式会社の売却課と申します。弊社では、貴マンションでお客様のご購入を考えておられるお客様がおります。

ご希望条件はお客様により様々ですが、貴マンションは売出中の物件が少なく、売出してもすぐにお客様が見つかる状況です。現在需要に比べ、供給戸数が少なく、今なら売主様にとってもご購入のいく条件で売却ができるチャンスだと思います。

お引き渡し時期は売主様のご都合に合わせてお任せいたします。もし、少しでもご売却、お住替え、資産処分等をお考えでしたら、私共、あらびぎ不動産にお声掛け頂ければ幸いです。誠心誠意お役に立てよう力を致しますので、何卒お願い申し上げます。先ずは略儀ながら者中にてご挨拶申し上げます。

※この手紙は無作為にて投函させて頂いております。

お考え無き方へのご無礼、お詫が申し上げます。



須藤



中村

**まずは何でもご相談下さい!!**  
**あらびぎ不動産** 売買事業部

浜松市南区芳川町110番地  
宅地建物取引業：静岡県知事(3)第13149号

**☎053-464-5557**

# 不動産仲介手数料

# ¥0

## キャンペーン実施中

中古住宅  
新築  
マンション  
も対象!!!

100万円以上  
もお得になっちゃう!?

ローン相談  
住宅購入にむけて  
なんでも相談できる!



富士ヶ丘サービス 株式会社

☎0538-31-3308

〒438-0086 磐田市見付5789-1 富士ヶ丘サービス 不動産 検索

宅地建物取引業者免許 静岡県知事(1)14083号

静岡県内の不動産は  
当社へお任せください!



私は、ハウズドゥ 取手戸頭店のトメイン 富士子です。

突然の不躰なお手紙で失礼致します。

お手紙させて頂きましたのは、約2年前に弊社にて当地域の新築戸建をご購入頂いたお客様のご両親が中古戸建をお探しだからです。ご年配の為、息子様ご家族の近くへお住替えを希望しておられます。

既にご自宅はご売却の契約は済ませており、なるべく早く我が家を購入したいとのご依頼をいただいております。

ご希望の間取りは2LDK～3LDK、バリアフリーのお部屋にリフォームしますので、現状にてお引渡しいただければ結構です。また4LDKの場合でも、息子様のご家族の宿泊も考慮して探しております。

ご希望条件を伺い、当エリアを外觀のみですが、お車でご案内しましたところ、是非当エリアで中古戸建をお譲り頂けたらとお話頂きましたので、本書を投函させて頂きました。

一時、息子様のご自宅に間借りする予定ですので、お引渡しの時期は、売主様のご都合に合わせてとのことでした。

ご売却・お買い替え等をご検討中の方は、是非一度ご相談ください。ばと思ひ、お手紙させて頂きました。どうぞ宜しくお願い致します。先ずは略儀ながら書中にてご挨拶申し上げます。

※この手紙は無作為にて投函させていただいておりますので、お考え無き方へのご無礼お詫び申し上げます。すでに販売活動をされている所有者様に関しましては、当社で直接の仲介は致しかねます。ご了承ください。

ハウズドゥ 取手戸頭店  
茨城県取手市戸頭1-16-10  
0120-565-071  
トメイン 富士子

10秒で査定価格がわかる



# マンションの 売却に 自信があります!

マンション売買歴20年の分譲マンション専門担当が、お客様の状況に合わせた売却方法をご提案します。  
少しでも高く売却、少しでも早い売却のお手伝いします!

居住中でもOK  
ローンが残っていてもOK  
遠方に住んでいてもOK  
煩わしい手続きはお任せでOK  
まずはご相談を!

キャンペーン実施中!

ご売却にかかる  
仲介手数料より

20%引き

とさせていただきます。  
※マンションの売却価格が相場に限り

マンションの事ならどんなことでもご相談ください!

不動産事業部 静岡県知事(1)第14544号

JUSO

株式会社ジュウソウ

〒431-0211 静岡県浜松市中央区豊原町買飯880

担当: 佐和田(さわた)

090-5312-8916

## 住まいの コンシェルジュ



現金がすぐ  
入りようで  
困っています

高齢者だと  
だまされないか



家売るのは  
一生に一度  
だから心配だ

税金・役所の  
手続きがわからない



家の中の物の  
処分もうけた  
まわります

不動産価格を2000万以上と  
させていただきます。  
紹介料は受け渡し決済時と  
させていただきます。

クローバーハウス 検索

不動産買取センター  
クローバーハウス

☎ 052-979-0968

現金で  
30万円  
差し上げ  
ます！

# 不動産チラシ 基本原則

Web広告とは真逆の戦略が必要

We広告⇒圧倒的メリットを宣伝

チラシ⇒商品ではなく自分を売込む＋  
悩みの解決提案

家の売却で  
損する人、得する人



もっと高く  
売れたのに…

家の売却で後悔した人は  
一社しか査定していなかった！

家の売却で  
絶対しておくべき事

3社以上の査定額  
を必ず比較せよ！

POINT!!



A 不動産



1500万円

B 不動産



1800万円

C 不動産



1200万円

不動産会社の  
実は・・・な話

A 社

戸建は  
得意だけど  
土地は苦手…



B 社

マンションは  
得意だけど  
この地域の  
物件は苦手…

要チェック

不動産会社には  
得意・不得意がある！



イエウールは、2000社を超える不動産会社からあなたにぴったりの不動産会社をご紹介します。だから、あなたのおうちの売却相場が分かります。

仲介革命

仲介手数料0円で  
新築戸建てを



**チラシで同じことをやっても結果が  
出ない**

**※新築チラシ参照**

# 圧倒的メリットを提供しても反響が少ない

浜松市  
中央区幸4丁目

全1棟 こだわりの新築一戸建て

販売価格 **2,880** 万円 [税込]

遠州鉄道  
「上島」駅まで 徒歩 **24**分  
東海道本線・遠州鉄道  
「浜松」駅まで バス **24**分  
バス停「あいホール」まで 徒歩 **5**分

長期優良住宅 優遇 控除

TORE Safety Damper 耐震対策  
繰り返す地震に強い

住宅性能表示 評価 BELS

耐震等級 3 耐震 断熱等性能等級 5 断熱



## 仲介手数料無料+値引き交渉対応

1号棟 価格 **2,880** 万円 [税込]  
3.LDK+マルチスキップ+カースペース 2台車庫による



こだわりの設備仕様

- 吹抜け
- 床下収納
- 全サッシ 網戸付
- LED照明
- 浴室暖房 乾燥機
- 浄水器 節水
- 食器洗浄 乾燥機
- Wロック 電気錠
- 新上天井
- 障子 バリアフリー設計

カーナビポイント 浜松市中央区幸4丁目15番22



浜松市中央区幸4丁目 1号棟 新築分譲住宅 物件番号 65073007

●所在地/静岡県浜松市中央区幸4丁目129番8(地番) ●交通/遠州鉄道「上島」駅まで徒歩24分、東海道本線・遠州鉄道「浜松」駅までバス24分(バス「あいホール」まで徒歩5分) ●総区画数/1棟 ●今日販売棟数/別荘 ●土地権利/所有権 ●地目/宅地 ●構造/木造サイディングシングル ●2階建 ●都市計画/市街北区域 ●用途地域/第一種中高層住居専用地域 ●建ぺい率/60% ●容積率/200% ●その他法令/買取法、都市再生特別措置法、航空法 ●設備/公営水道、中部電力、都市ガス、下水道 ●接道状況/南東側約5.9m公道、北側約4.0m

# 反響が獲得できないチラシの共通点

主語を「誰」にしていますか？

あなたのチラシは自己満足な情報発信になっていませんか？

独りよがりな主張になっていませんか？

こちらの一方的な要求ばかりになっていませんか？

## 主語が自分になってないか？

一消費者の立場になると人はみな自分の損得にしか関心を持ちません。

そこで、あなたの作った不動産チラシを見直してみてください。

主語が「I」と「You」のどちらになっていますか？

伝えていることが自分の集客の為になっていませんか？

チラシの主役は、貴方ではなく読み手でなければいけません。

創業依頼97年地域密着、安心と信頼の実績 /

土地

一戸建て

事業物件

マンション

# 売る！

なら

## 松坂産業(株)へ

不動産の  
お悩み

お気軽にご相談ください！！

- 相続した不動産を売却したい
- 資金が必要になり売却したい
- 急な転勤があり売却したい
- いくらで売れるか知りたい
- 手続きや費用について知りたい
- 売りに出しているが中々売れない
- 売却をご近所に知られたくない
- 住み替えたいので売却したい
- 今の住宅に住みながら売却したい
- 利用していない不動産どうしよう？

### 売却物件募集中



秘密厳守  
迅速対応

## 無料査定実施中

ご所有の不動産のお悩みは私たちにおまかせください

主語が「自分」チラシ

**相談無料**

**空き家  
空き地  
相続不動産**

空き家って活用できるのかな？

売却や処分の方法が知りたい…

お困りごとはありませんか？

どこに相談すればいいの…？

**売りたい**  
売買仲介・買取  
無料査定いたします！

**貸したい**  
入居者募集・賃貸管理  
リフォームのご提案も  
いたします

**維持管理して欲しい**  
空き家空き地  
バトロール&清掃

まずは無料相談から。  
最適な方法をご提案します！  
どうぞお気軽にお問合せください。

主語が自分ではないけれど

手に取って貰えるか？

共感を得られるか？

チラシの読み手が受け取るメリットは明確か？

今すぐお問合せする理由があるのか？

信じてもらえるか？

ライバルチラシに埋もれていないか？

## さらに 直近の不動産チラシの問題点

あまりにも配布数が多すぎて売却を検討している人でさえ

見慣れすぎている 拒絶反応がある

一目みただけで捨てるか捨てないかの判断をしている

貴方のチラシ作りは？

どんな不動産チラシを作ろうかな？



売却のチラシ作ろうかな？

空き家のチラシ作ろうかな？

賃貸管理のチラシ作ろうかな？

### ✖商品が主語

商品が主語は、ライバルが少ない時代なら良かった  
今はコンビニより多いと言われる不動産会社の数

集客できるチラシとは？

どんなチラシを作ろう？ → ✕

今月はどんな事が気になっているお客様向けに  
チラシを作ろうかな？

今月はこんな悩みの問題を解決するチラシを  
作ろうかな？

**お客様が主語のチラシを作成する**

# 実際に聞いたお客様の悩みは？

実際にお会いしたことのあるお客様の名前は？

今月はこんな困っているお客様の問題を解決したいな？

そしてそのお客様はどんな問題があってお問合せしてきたのかな？

様はどんな問題がありお問合せしてきたのか？



不安・悩み・不便・困って・心配？で  
お問合せしてきた

小泉様はどんな問題がありお問合せしてきたのか？

80歳にもなってローンが終わらず、生活が苦しくなってきた ネットで一括査定を利用したら

**訪問査定で長時間拘束された**

ネット査定を利用したら**売却査定を**

**提案されず、880万という買取りを提案された**

**上、スグ契約を迫ってきた**

3800万で買った家がこの金額でしか売れないのか？と悩んで相談した

鈴木様はどんな問題がありお問合せしてきたのか？

積水ハウス不動産に任していたけど  
売れないから相談にきた **売れない**

兵庫県に住んでいても実家に絶対  
戻らないから売りたい **不要**

住宅ローンの支払いがきついから  
売却したい **払えない**

注意点 実在するお客様の悩みを記載

イメージで想像すると商品主体の問題になりやすい

注意点 お客様の言った言葉を書く

✖ チャレンジ価格が高すぎて売れない

✖ 一括査定の電話が怖い

専門用語はつかっていないはず

ネット査定を利用したら買取りを提案され金額が安く困った  
されに長時間家にいられて困った

その問題を解決する提案は何？を考える 例えば、



周辺の成約事例価格を伝える

仲介価格と買取り価格の両方を提案

30分で即日査定結果

30分 即日査定のご案内!!

仮に**自宅を売却**したらいくらで  
売却できるか? 知りたいアタへ!!

対象者が見た時に『これ 私がそう?』共感できるか?

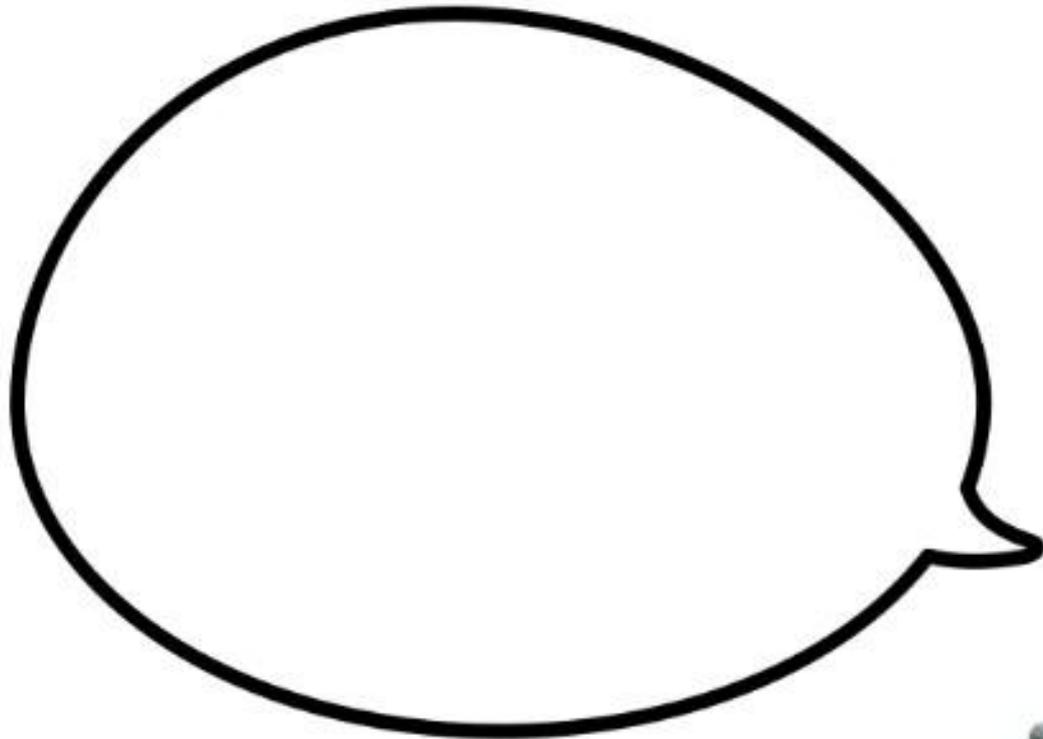
売却するか未定だけど、売却価格を知りたい貴方へ

次にこれ私の話？って思ってもらえるような会話を入れる

ネット査定を利用したら  
**880万という買取りを提案された**  
3800万で買った家がこの金額  
でしか売れないのか？と  
正直悲しくなったよ



お客様が言った言葉を書いてみよう



30分即日査定のご案内!!

仮に**自宅を売却**したらいくらで  
売却できるか? 知りたいアタへ!!

こんにちは! ハッピールーム不動産仲秋です。  
先日、自宅の売却査定をいただいたお客様が  
お問合せのきっかけをお話ししました。

ネットで査定依頼したら10社も  
いきなり電話が来て  
恐かったワ

ただ金額が知りたいだけ  
なのに... 10社も来たら  
迷惑なのよね

そうなんですよね... 電話NG、メールで査定希望しても10社から  
一斉電話がかかってくるので恐いです。もしあなたが営業不要で売却価格だけ  
知りたいのでしたら、ぜひお任せ下さい。

# チラシに興味をもってもらったけど、、、

お問合せに躊躇する理由3つ 商談のタイミングではなく お問合せするタイミング

1

不動産屋に電話するのってなんか怖いな

2

住所知られるのは怖いな

3

# あなたのチラシに興味をもってもらったけど、、、

お問合せに躊躇する理由3つ を和らげる方法を考える

1

で安心

2

で安心

3

で安心

営業マンが怖い⇒女性スタッフで安心 非通知通話でOK

聞いたことない会社で不安⇒〇〇市で創業何年 年間〇〇件の対応で安心

# 3つの安心

- 1 宅建士のプロが査定で安心
- 2 ロコミ、高評価で安心
- 3 家の中ジロジロ見ません  
プライバシー重視の安心査定



1年間で  
120物件の  
査定しています!

仲秋 尊博  
プロフィール  
1977年7月4日  
不動産会社経営10年  
宅地建物取引士  
47歳 蟹座 AB型  
浜松市生まれ浜松育ち

HAPPYROOM不動産

その他住宅ローン、相続、離婚などの相談可能  
まずは担当 仲秋(なかあき)までお電話下さい。

## 053-522-8236

9:00~18:00(水曜日曜日休み)

静岡県知事(3)13681号

浜松市中央区高林1-8-10

## 次に貴方とお客様が出会わないデメリットは何か？

シングルマザーパートは先入観で家を買えないと思っている

## 対象者のデメリットを回避するために貴方が何を提供できる？

パートでも家賃並の支払いで購入できる家を紹介

一生支払う家賃とローンの総額の比較ができる

パートでも住宅ローンが組めるか診断できる

## 貴方とお客様が出会わないデメリットは何か？

手残り金額が分からない  
訪問査定で疲れてしまう  
考える時間なく急かされてしまう  
売却の正しい知識が手に入らないまま知識なく売却して損をする  
平日・土日忙しい

## 対象者のデメリットを回避するために貴方が何を提供できる？

日時・場所・時間・補足・金額・プレゼント

売却時の税金を0円になるかもしれない資料をプレゼント  
30分で査定が終わる(時間)  
仲介価格と別に即買取り金額もお伝えします(補足)

## 3,000万円控除

居住用財産（不動産）を譲渡して得た譲渡所得から3,000万円を控除する特例のことです。

居住用財産の所有期間を問わず適用できます。譲渡益が3,000万円に満たない場合は、その金額までの控除となり、税額は0になります。譲渡益が3,000万円を超える場合には、超える金額に対して、短期譲渡所得又は長期譲渡所得などの税率を適用することになります。

なお、この特例は前年、前々年に3,000万円控除や居住用の買換え特例、居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除の特例を受けていないことが適用の前提条件になります。3,000万円控除は3年に一度しか適用できない仕組みです。

ただし、10年超所有の居住用不動産に対する軽減税率は、重複して適用が可能です。

**貴方とお客様が出会わないデメリットは何か？**

**対象者のデメリットを回避するために貴方が何を提供できる？**

査定料金は0円

査定結果は  
最短当日にご報告

★売却時にかかる  
税金もお伝えます。

買取金額も  
お伝えます。

★土、日も対応(定休日は水のみ)  
難しい不動産の事、分かりやすく  
お伝えます。



1年間で  
120物件の  
査定しています!

仲秋 尊博

プロフィール

1977年7月4日

不動産会社経営10年超

宅地建物取引士

47歳 蟹座 AB型

浜松市生まれ 浜松育ち

HAPPYROOM不動産

その他住宅ローン・相続・離婚などの相談可能  
まずは担当 仲秋(なかあき)までお電話下さい。

053-522-8236

9:00~18:00(水日曜日休み)

静岡県知事(3)13681号

浜松市中央区高林1-8-10

30分 即日査定のご案内!!

仮に**自宅を売却**したらいくらで

売却できるか? 知りたいアナタへ!!



こんにちは! ハッピールーム不動産仲秋です。  
先日、自宅の売却査定をいただいたお客様が  
お問合せのきっかけをお話し下さいました。

ネットで査定依頼したら10社も  
いきなり電話が来て  
恐かったワ

ただ金額が知りたいだけ  
なのに... 10社も来たら  
迷惑なのよね

50000?  
取戻金



そうなんですよね... 電話NG. メールで査定希望いても10社から  
一斉電話がかかってくるので恐いです。もしアナタが営業不要で売却価格だけ  
知りたいでしたらぜひお任せ下さい。

**3つの安心**

査定料金は0円

査定結果は  
最短当日に報告

- ① 宅建士のプロが査定で安心
- ② 口コミ. 高評価で安心
- ③ 家の中ジロジロ見ません  
プライバシー重視の安心査定

★売却時にかかる  
税金もお伝えます。

買取金額も  
お伝えます。

★土. 日も対応(定休日は水のみ)  
難しい不動産の事. 分かりやすく  
お伝えます。



1年間で  
120物件の  
査定します!

その他住宅ローン. 相続. 離婚などの相談可能  
まずは担当 仲秋(なかあき)までお電話下さい。

**053-522-8236**

9:00 ~ 18:00 (水日曜日休み)

青森県青森市(3)1368/号

HAPPYROOM不動産

浜松市中央区高林 1-8-10

仲秋 華博  
プロフィール  
1977年7月4日  
不動産会社経営10年超  
宅地建物取引士  
47歳 慶應 AB型  
浜松市生まれ浜松育ち

# かわいい手書きイラストを添えたチラシをお作りします

ふんわりやさしいイメージのチラシをお作りします

物品配送可能

評価 ★★★★★ 5.0(49)

販売実績 52件

残り 3枠 / 願ひ中：0人

サービス内容 購入時の願ひ 評価・感想

♡ お気に入り 139

身体を健康に! 心と身体が健康になるリフォーム

部屋をきれいにするだけじゃない

心も健康に!

創業者 50年 高断熱・高気密の家を手掛けてきました

住みながらできる断熱工事 2~3日で工事完了します!

天井に断熱材の施工 天井からの伝熱を削減

天井に断熱材の施工 壁に入る空気を削減

床下に断熱材の施工 床下からの伝熱を削減

窓の断熱 窓からの伝熱を削減

片づけのプロによる 手厚いサポート

リフォーム前後の片づけと収納のサポートもしています

取り出しやすく 戻しやすい収納の仕組を提案

まずはお気軽にご相談ください

希望者には

24時間受付

090-1497-3100



9,000円

45ポイント(0.5%)獲得

300円割引クーポンが使えます(残り6日)

🛒 購入画面に進む

+ 有料オプション >

見積り・カスタマイズの相談をする

## 出品者プロフィール



つきみうどん  
プロフィール詳細へ >

女性  
最終ログイン：3時間前  
総販売実績：115件

- 👤 本人確認 ✓
- 🔒 機密保持契約 一
- 📄 インボイス発行事業者 一

📧 出品者に質問

+ フォロー

29

# 感情チラシで大事なことは

自社商品(売却査定)を売込む前に人間関係構築

自社の認知度はなくても、**共感**で反響がとれる

主語が貴方になっているものに興味がない(迷惑チラシ)

**売手目線からの提案なんて信用していない**

チラシをみてもらうお客様を気にかける

全員に好かれるチラシなんて存在しない

継続できない(結果がすぐでない)から半年継続できたら勝ち

データ化できない人は成果がでない

# もっと簡単に効果あるチラシは、、、

チラシによっては効果まで時間がかかるものがある

相続DM・空き家チラシ・選挙風チラシ

チラシ撒きと同時に大切なこと

エゴサーチ対策

自社集客には限界がある

一括査定サイトとの併用や横との関係構築

相続DMは金がないならやるな 金が飛ぶ

# 『お電話でおうち査定』



ご自宅の相場  
最短15分で回答



お電話でご自宅の相場が分かる♪もちろん無料

あなたの  
不動産

お電話15分査定



お電話で簡易査定&売却相談



☎ 053-522-8236

お電話するのは勇気が要り  
ますよね?裏面で自己紹介

浜松で10年

地元密着の小さな不動産ですが1件のご縁を大切に。浜松市専門不動産です



HAPPYROOM不動産

浜松市中央区高林1-8-10

浜松市のマンション・戸建て・土地



スマホ入力60秒！最短30分で査定価格を送信！

あなたの  
不動産

最短30分  
査定



訪問なし！営業なし！LINEで簡易査定&売却相談



詳しくは  
裏面へ

浜松で10年

地元密着の小さな不動産ですが1件のご縁を大切に。浜松市専門不動産です



HAPPYROOM不動産

浜松市中央区高林1-8-10 053-522-8236

他店の査定に納得できない方

**必見** 不動産  
高価買取

AI査定で100万円以上高く

当社だけ「匿名」

で売却相談！



LINEでも  
電話でも  
OK



HAPPYROOM株式会社  
浜松市中区高林1-8-10

053-522-8236

LINE  
でも  
電話でも  
OK  
誰にもバレない  
で査定！

詳しくは  
QRコードへ



私の失敗事例チラシ

良くない点はどこだったで  
しょうか？

最短30分!!



# 匿名でバレない自宅売却査定

電話 or LINE 匿名査定の流れ



## 当社の特徴

1 営業しません!!



2 費用は

0円!!

3 ご希望の場合  
買取金額も  
ご提示!!



4 YouTubeで  
売却について  
詳しく説明!!



毎月  
先着5名様

## チラシ特典

訪問査定ご依頼で  
3000円の商品券7プレゼント!!



担当: 仲秋 寿博

・1977年7月4日 04  
卒。と浜松育ち  
・福みつみ 餃子が  
大好き!

HAPPY ROOM 不動産

☎ 053-522-8236

📍 浜松市中央区高林1-8-10



# 個人不動産屋がターゲットにするべき売却相談3つ

半年～1年以上、売れない

ローンが払えなくなるちよい前 ギリギリ払えている

自宅が何らかの理由で不要な中流～下流階級 60代以上

難しい

高額な遺産相続 離婚 →司法書士 弁護士 ブツ上げ業者が絡んでいる